大家还记得8月中旬小夏给大家介绍过的华夏北京保障房REIT（508068）吗？当时，华夏北京保障房REIT在公开认购的第一天就遭到投资者抢购，仅8月16日当天，公众投资者累计有效认购规模已超过初始募集规模上限，因此不得不提前结束。可见，投资者对公募REITs投资热情高涨。

近日，公募REITs市场再迎好消息！
华夏合肥高新创新产业园REIT（简称华夏合肥高新产园REIT）正式获证监会发行批文，成为全市场第18单获批的公募REITs，同时也是全市场第5单产业园REITs。

小夏今天就来跟大家聊聊，
华夏合肥高新产园REIT的投资价值如何？是否值得大家关注？

01

公募REITs大幅跑赢同期沪深300

还是先来复习一下公募REITs的定义，就是通过募集众多投资者的资金，用于投资不动产资产来获得收益，与股票和债券相比，具有相对中等风险、中等收益的特征。目前我国试点的公募REITs均属于基础设施公募REITs，是国际通行的配置资产，具有高派息、流动性较高、收益相对稳定等特点。

自2021年6
月21日公募REITs上市以
来，市场表现相当不错，尤其是在A股市场
震荡的背景下，获得了很大一部分稳健型投资者的青睐。具体来看，目前13只有收益数据的公募REITs成立以来平均收益为0.70%，有9只成立以来收获了正收益；在近一
年时间里
，9只成立时间超
过一年的公募REITs平均收益为0.62
%，而同期沪深300指数下跌17.37%。（数据来源：wind，截至2022.09.02）

（数据来源：wind，统计区间：2021.09.02-2022.09.02）

以小夏家的公募REITs为例，华夏越秀高速REIT
成立于2021年12月3日，成立以来累计回报为1.26%
，同期沪深300指数下跌17.14%。今年4月13日成立的华夏中国交建REIT和8月22日成立的华夏北京保障房REIT，由于成立时间太短暂无法统计收益数据。从这几单公募REITs的收益情况和同期市场
表现就能看出，
公募REITs在震荡市中的确
表现出了较强的“抗震”能力
。结合此前市场火爆的认购情况来看，公募REITs的投资价值得到广泛认可。（数据来源：wind，截至2022.09.02）

02

华夏合肥高新产园REIT投资价值如何？

复盘了公募REITs上市以来的表现，咱们再来看看近日获批的华夏合肥高新产园REIT投资价值如何？从类别来看，它属于产业园REITs
。目前我国现有国家级产业园区超过5
50家，基础资产
数量多、规模大、种类丰富，此前已经上市的4只产业园类项目都处于经济较发达地区，项目资质好，具有高派息、信息披露完善等优点，为投资者带来了比较可观的收益。（数据来源：华泰证券，2022.05.21）

当然了，产业园REIT
s的投资价值主要还是取决于底层资产，
而华夏合肥高新产园REIT的底层资产具有三个鲜明特点：

一是项目质地好。
华夏合肥高新产园REIT的底层资产是合肥创新产业园
一期项目，项目初步评估值合计为13.51亿元。合肥创新产业园位于首批国家级高新区之一的合肥高新区
，是合肥综合性国家科学中心的核心区，在全国169家国家级高新区综合排名中连续七年位居前十名，培育了科大讯飞、四创电子
等具有自
主知识产权的高科
技企业。（注：项目初步评估值数据
以100%收益法为评估方法，在2022年3月31日估值基准日下）

二是名企入驻，出租率高且租金来源较稳定
。合肥创新产业园一期项目的租户主要来自电子信息、先进制造及现代服务等行业，目前入驻企业包括国盾量子、思科
中国、科创中光等知名企业均为行业头部企业，创新创业属性强，承租能力也强，租金来源稳定。截至2022年3月末，项目合并口径出租率为88.08%，2019至2021年出租率均超过86%，出租率稳定且保持稳健上升态势。

三是未来发展潜力大
。项目底层资产地处皖江城市带，属于承接产业转移示范区、合芜蚌自主创新综合试验区，园区内企业能够充分享受各类国家政策支持，为底层资产的未来发展提供了较大的助力。

03

华夏基金在管公募REITs数量规模均位居市场首位

除了底层项目质地好、潜力大，
华夏合肥高新产园REIT还是合肥高新股份有限公司、中信证券
、华夏基金强强联合推出的精品REITs项
目
。华夏基金在2015年就组建了专门的REITs团队开展相关研究储备，目前更是设立了基础设施与不动产投资部，拥有超过10位专业的基金经理和投资研究人员，专门负责REITs项目投资和投后运营。目前国内一共发行了17单公募REITs，其中华夏基金就承包了三单，包括华夏越秀高速REIT、华夏中国交建REIT和华夏北京保障房REIT，在管公募REITs规模超127亿元，在管公募REITs数量和规模都位居市场首位。

最后小夏想给各位投资者们一个
衷心的建议，今年A股
震荡大、赚钱难度大几乎已经成为共识，
如果想提高自身投资组合的抗波动能力，不妨可以考虑一下公募REITs。

风险提示：1、本基金与投资股票或债券的公募基金具有不同的风险收益特征，其预期风险和收益高于债券型
基金和货币市场基金，低于股票型基金
，属于中高风险品种，具体风险评级结果以基金管理人和销售机构提供的评级结果

为准。2、本基金为基础设施基金，大部分资产投资于基础设施项目，具有权益属性，受经济环境
、运营管理等因素影响，基础设
施项目市场价值及现金流
情况可能发生变化，可能引起本基金价格波动，甚至存在基础设施项目遭遇极端事件（如地震、台风等）发生较大损失而影响基金价格的风险。3、本基金在基础设施之外投资固定收益资产
，可能面临信用风险、利率风
险、收益率曲线风险、利差
风险、供需风险和购买力风险。4、本基金采取封闭式运作，不开通申购赎回，只能在二级市场交易，存在流动性不足的风险。5、本基金存在其他与公募基金相关的风险和与基础设施项目相关的风险，详见招募说明书等法律文件。6、基金管理公司不保证本基金一定盈利，也不保证最低收益。7、投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的《基金合同》、《招募说明书》和《产品资料概要》等基金法律文件，充分认识本基金的风险收益特征和产品特性，认真考虑本基金存在的各项风险因素，并根据自身的投资目的、投资期限、投资经验、资产状况等因素充分考虑自身的风险承受能力，在了解产品情况及销售适当性意见的基础上，理性判断并谨慎做出投资
决策，独立承担投资风险。8
、本资料中推介的产品由华夏基金管理有限公司
发行与管理，代销机构不承担产品的投资、兑付和风险管理责任。9、本资料不作为任何法律文件，资料中的所有信息或所表达意见不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，我公司不就资料中的内容对最终操作建议做出任何担保。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本资料中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。我国基金运作时间较短，不能反映股市发展的所有阶段。市场有风险，入市需谨慎。